

第137回

横浜市都市計画審議会

議事録

- 1 開催日時 平成27年6月22日（月）午後2時00分～午後3時38分
- 2 開催場所 ラジオ日本クリエイト AB会議室
- 3 議 案 2 ページ
- 4 資 料 ・都市計画案件の計画書、計画図、参考資料
- 5 出席委員及び
欠席委員 3 ページ
- 6 出席した関係
職員の職氏名 4 ページ
- 7 議事の内容 6 ページ
- 8 開催形態 全部公開

第 137 回横浜市都市計画審議会案件表

日時 平成 27 年 6 月 22 日(月)午後 2 時開始
場所 ラジオ日本クリエイト AB 会議室

■ 審議案件
1 都市計画案件

説明区分	議題番号	件名	内容
No. 1	1074	横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の決定	<p>【元石川町平崎特別緑地保全地区】(1074) 【鉄町稲荷谷戸特別緑地保全地区】(1075) 【北八朔町中特別緑地保全地区】(1076) 【三保町杉沢特別緑地保全地区】(1077) 周辺住宅地からの優れた風致景観を保全するとともに、地域住民の健全な生活環境を確保するため、都市緑地法に基づく特別緑地保全地区を決定します。</p> <p>【菅田町堀上特別緑地保全地区】(1078) 【三枚町牛道根特別緑地保全地区】(1079) 周辺住宅地からの優れた風致景観を保全するとともに、地域住民の健全な生活環境を確保するため、既存の区域と近接する緑地を一体として変更します。</p>
	1075	横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の決定	
	1076	横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の決定	
	1077	横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の決定	
	1078	横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の変更	
	1079	横浜国際港都建設計画特別緑地保全地区の変更	
No. 2	1080	横浜国際港都建設計画第一種市街地再開発事業の決定	<p>【瀬谷駅南口第1地区関連】 瀬谷駅南口第1地区において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図るため、瀬谷駅南口第1地区第一種市街地再開発事業を決定するとともに、高度利用地区、防火地域及び準防火地域を変更します。 あわせて、道路を変更し3・5・25号瀬谷駅南口線を追加します。 さらに、駅南北の連携を強化し、交通結節点である駅を中心とした一体感のある快適な市街地環境の形成を目標とし、地区計画を変更します。 なお、この変更に伴い、地区計画の名称を瀬谷駅周辺地区地区計画に変更します。</p>
	1081	横浜国際港都建設計画高度利用地区の変更	
	1082	横浜国際港都建設計画防火地域及び準防火地域の変更	
	1083	横浜国際港都建設計画道路の変更	
	1084	横浜国際港都建設計画地区計画の変更	

- 報告事項
- 1 整開保等及び線引き全市見直し(第7回)について
 - 2 都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案について
 - 3 (仮称)小柴貯油施設跡地公園について

出席委員

政策研究大学院大学教授	森 地 茂
東京都市大学特別教授	小 堀 洋 美
首都大学東京健康福祉学部准教授	橋 本 美 芽
横浜商工会議所専務理事	塚 原 良 一
社団法人神奈川県宅地建物取引業協会副会長	山野井 正 郎
有限会社玉野建築設計	玉 野 直 美
横浜市会議長	佐 藤 祐 文
〃 副議長	仁 田 昌 寿
〃 政策・総務・財政委員会委員長	古 川 直 季
〃 国際・経済・港湾委員会委員長	小 粥 康 弘
〃 市民・文化観光・消防委員会委員長	大 岩 真善和
〃 こども青少年・教育委員会委員長	望 月 康 弘
〃 健康福祉・病院経営委員会委員長	関 勝 則
〃 温暖化対策・環境創造・資源循環委員会委員長	福 島 直 子
〃 建築・都市整備・道路委員会委員長	渋 谷 健
〃 水道・交通委員会委員長	興 石 且 子
自治会・町内会長	磯 崎 保 和
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	星 野 純 明

欠席委員

横浜国立大学大学院教授	高見沢 実
駒澤大学法学部教授	内 海 麻 利
武蔵野大学経済学部教授	瀬 古 美 喜
横浜国立大学大学院准教授	田 中 稻 子
横浜農業協同組合代表理事組合長	石 川 久 義
横浜ランドマーク法律事務所	黒 田 陽 子
横浜のまちづくりに携わった経験のある者	田 中 伸 佳
神奈川県警本部交通部交通規制課長	瀬 崎 瑠 里

出席した関係職員の職氏名

環境創造局みどりアップ推進部緑地保全推進課長	松 本 光 正
〃 担当課長	清 水 健 二
〃 課長補佐（みどりアップ推進部緑地保全推進課担当係長）	坂 井 和 洋
〃 担当係長	黒 木 和 弘
〃 担当係長	岩ヶ谷 和 則
〃	大久保 大 輔
〃	大 内 達 詩
〃	河 田 杏 子
〃	児 山 祐 未
都市整備局市街地整備部市街地整備推進課市街地整備推進担当課長	橋 詰 勝 彦
〃 担当係長	藤 江 千 瑞
〃 専任職（市街地整備担当）	高 岡 大 輔
〃	蓬 田 央
〃 地域まちづくり部地域まちづくり課担当課長	竹 下 雄 治
〃 担当係長	小 倉 有美子
〃	松 井 綾 子
〃	植 竹 秀 樹
建築局建築指導部建築情報課担当係長	林 隆 一
〃	三 上 奈 穂
〃	神 川 健 太
都市整備局企画部企画課長	大 石 龍 巳
〃 課長補佐（企画部企画課担当係長）	黒 田 崇
〃	竹 下 純 平
都市整備局地域まちづくり部地域まちづくり課担当課長	石 津 啓 介
〃 担当係長	稲 葉 真 絵
環境創造局公園緑地部公園緑地整備課担当課長	隈 元 幸 治
〃 課長補佐（公園緑地部公園緑地整備課担当係長）	諏 訪 直 人
〃	酒 井 佳芳里

(事務局)

建築局長

〃 企画部長

〃 都市計画課長

〃 地域計画係長

〃 都市施設計画係長

〃 調査係長

坂 和 伸 賢

秋 元 康 幸

嶋 田 稔

小 林 和 広

川 崎 哲 治

曾 我 太 一

1 開 会

● 森地会長

定刻になりましたので、第137回横浜市都市計画審議会を開会します。

傍聴の方は、受付でお配りした傍聴者の注意事項をお守りいただき、審議会の秩序の維持に御協力をお願いします。

初めに、審議会の進行等について事務局から説明をお願いします。

2 会議公開の確認

● 建築局都市計画課調査係長

本審議会の進行等について御説明します。

本審議会は、横浜市附属機関の会議の公開に関する要綱に基づき、公開とさせていただきます。傍聴者がいるとともに、会議録も公開となります。

3 委員紹介

● 建築局都市計画課調査係長

初めに、今年度最初の都市計画審議会であること、また、委員に大幅な改選があったことから、改めて全委員を御紹介します。

まず、学識経験者の委員から御紹介します。

会長であり、交通計画の分野の森地茂委員です。

● 森地会長

よろしくをお願いします。

● 建築局都市計画課調査係長

会長職務代理者であり、都市計画の分野の高見沢実委員ですが、本日は欠席です。

環境保全の分野の小堀洋美委員です。

● 小堀委員 どうぞよろしくをお願いします。

● 建築局都市計画課調査係長 法律の分野の内海麻利委員ですが、本日は欠席です。

経済の分野の瀬古美喜委員ですが、本日は欠席です。

建築環境の分野の田中稲子委員ですが、本日は欠席です。

福祉の分野の橋本美芽委員です。

● 橋本委員

橋本です。よろしくをお願いします。

● 建築局都市計画課調査係長

商工業の分野の塚原良一委員です。

● 塚原委員

どうぞよろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

農業の分野の石川久義委員ですが、本日は欠席です。
法律の分野の黒田陽子委員ですが、本日は欠席です。
不動産の分野の山野井正郎委員です。

●山野井委員

山野井です。よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

建築の分野の玉野直美委員です。

●玉野委員

玉野です。よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

続きまして、横浜市会議員の委員を御紹介します。
佐藤祐文委員です。

●佐藤委員

よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

仁田昌寿委員です。

●仁田委員 よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

古川直季委員です。

●古川委員

よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

小粥康弘委員です。

●小粥委員

よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

大岩真善和委員です。

●大岩委員

よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

望月康弘委員です。

●望月委員

よろしくお願ひします。

●建築局都市計画課調査係長

関勝則委員です。

●関委員

よろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長

福島直子委員です。

●福島委員

福島です。よろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長

渋谷健委員です。

●渋谷委員

よろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長

輿石且子委員です。

●輿石委員

よろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長

続きまして、市民委員を御紹介します。

磯崎保和委員です。

●磯崎委員

よろしくどうぞ。

●建築局都市計画課調査係長

田中伸佳委員ですが、本日は欠席です。

星野純明委員です。

●星野委員

よろしく申し上げます。

●建築局都市計画課調査係長

なお、本審議会では交通管理者に関する重要な案件の審議がある場合に、神奈川県警の交通規制課長に臨時委員として御出席いただきますが、本日は該当案件がないため、お名前の紹介のみとします。瀬崎瑠里委員です。

4 定足数の確認

●建築局都市計画課調査係長

次に、定足数の御報告します。

本日御出席の委員は25名中18名ですので、横浜市都市計画審議会条例第6条に定める2分の1の定足数に達しています。

5 配付資料の確認

● 建築局都市計画課調査係長

次に、本日の資料の確認をいたします。

進行を示した次第が1枚、諮問書の写しが1枚、横浜市都市計画審議会委員名簿が1枚、座席表が1枚、横浜市都市計画審議会における報告事項の取扱いについてが1枚、報告事項1に関する資料として、横浜市の都市づくりの基本的考え方が一式、報告事項2に関する資料が一式、そして事前に送付あるいはお渡しした審議案件等に関する資料を綴じた青いファイルが1冊。

配付資料は以上です。不足がありましたらお申し出ください。

6 審議会の進行

● 建築局都市計画課調査係長

それでは、本日の審議案件等について御説明します。

本日の審議案件は、都市計画案件が2区分11件と報告事項が3件です。

説明は、スクリーンを使用して行います。

また、本日机上に配付した資料を除き、内容は全てお手元のファイルに入っています。

次に、審議における発言方法について御説明します。

まず、御発言の際は挙手をお願いします。順番に会長がお名前をお呼びしますので、係の者がお持ちするマイクを使用して御発言ください。

御発言終了後は、係の者にマイクをお渡しください。

続きまして、議決方法について御説明します。

会長が議案について異議の有無をお諮りし、異議がない場合は、会長が議案を了承する旨を宣言します。

異議がある場合は、会長は議案に賛成する委員に挙手を求め、挙手者の多少により可否の結果を宣言します。

報告事項の取扱いについては、横浜市都市計画審議会規則第6条の規定に基づき、第119回横浜市都市計画審議会において了承を得られました。報告事項の位置付けは、本審議会における審議の円滑化を図るための情報提供、長期にわたる都市計画手続における諮問に先立つ中間的な情報提供です。対象案件は、地域全体に与える影響が大きい案件や都市計画提案に関する案件などです。

最後に事務局の紹介をします。

建築局長の坂和です。

● 建築局長

坂和です。よろしく申し上げます。

● 建築局都市計画課調査係長

企画部長の秋元です。

● 建築局企画部長

秋元です。よろしく申し上げます。

● 建築局都市計画課調査係長

都市計画課長の嶋田です。

● 建築局企画部都市計画課長

嶋田です。よろしく申し上げます。

● 建築局都市計画課調査係長

それでは、事務局を代表して、建築局長の坂和より一言御挨拶申し上げます。

● 建築局長

横浜市の建築局長の坂和です。

平成27年度、当初の都市計画審議会の開会に当たりまして、一言御挨拶申し上げます。

昨年度より継続して委員に御就任いただいております皆様におかれましては、かねてより熱心な御審議を賜り、心から御礼申し上げます。また、本年度より新たに委員に御就任いただきました皆様におかれましては、本審議会において、お力添え賜りますようよろしくお願い申し上げます。

横浜市の情勢を見ますと、人口は市全体では緩やかながら増加を続けていますが、平成31年度をピークとして人口減少に転じるという推計結果が示されています。そうした中で、横浜の将来を見据え、都心臨海部においては、市民・企業・行政が一体となり、世界の中の人々や企業を引きつけ、都市の活力とにぎわいを創出するまちづくりが求められています。

一方、郊外住宅地においては、建物の老朽化や居住者の高齢化が進んでおり、住民が安心して暮らし続けられる持続可能な魅力あるまちづくりを行っていく必要があります。

さらに、地震、津波や近年増加している局地的な大雨などにより、洪水や崖崩れ等に対する防災性の向上が求められています。

このような中、都市計画法の改正が行われ、平成27年6月4日に都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる整開保の権限が横浜市に移譲されました。地域の自主性や自立性を高めるという法改正の趣旨を踏まえれば、今後はこれまで以上に独自性と総合的な視点を持った都市計画の積極的な活用を図り、その潜在力を最大限に引き出していくことが求められています。

これまでの委員の皆様の御助力に感謝申し上げますとともに、将来を見据えた都市計画を展開していきたいと考えています。委員の皆様におかれましては、それぞれの専門性をもちまして、活発な御議論を是非ともよろしくお願い申し上げます。

簡単ですが、私からの挨拶とさせていただきます。どうぞよろしくお願い申し上げます。

● 建築局都市計画課調査係長

事務局からは以上です。

7 議事録署名委員の指名

●森地会長

これより審議に入る前に、本日の審議会の議事録署名委員を指名させていただきます。
本日は橋本委員と塚原委員にお願いします。よろしくお願いします。

8 審 議

- | | | | |
|-----|---------|------------|-------------|
| (1) | 議第1074号 | 横浜国際港都建設計画 | 特別緑地保全地区の決定 |
| (2) | 議第1075号 | 横浜国際港都建設計画 | 特別緑地保全地区の決定 |
| (3) | 議第1076号 | 横浜国際港都建設計画 | 特別緑地保全地区の決定 |
| (4) | 議第1077号 | 横浜国際港都建設計画 | 特別緑地保全地区の決定 |
| (5) | 議第1078号 | 横浜国際港都建設計画 | 特別緑地保全地区の変更 |
| (6) | 議第1079号 | 横浜国際港都建設計画 | 特別緑地保全地区の変更 |

●森地会長

審議案件について事務局から説明をお願いします。

●建築局都市計画課長

議第1074号から1079号までは、特別緑地保全地区に関する案件ですので、一括して御説明します。

特別緑地保全地区は、都市緑地法に基づき定める地域地区です。都市緑地法は、都市における緑地の保全及び緑化の推進に関し必要な事項を定めることにより、良好な都市環境の形成を図り、もって健康で文化的な都市生活の確保に寄与することを目的とする法律です。

特別緑地保全地区の指定要件ですが、都市計画区域内にある無秩序な市街地化の防止等に資する緑地や、伝統的又は文化的意義を有する緑地、地域住民の健全な生活環境の確保に必要であり、かつ風致、景観が優れた緑地又は動植物の生息地、生育地となる緑地に該当するものについて都市計画に定めることができますとしています。

次に、本市の上位計画における位置付けについて御説明します。

横浜らしい水・緑環境の実現に向けて、平成18年12月に「横浜市水と緑の基本計画」を策定しました。これに基づく重点的な取組として、「横浜みどりアップ計画」を策定しており、樹林地の保全、活用などを推進しています。また、平成26年度に策定した「横浜市中期4か年計画」においても、「横浜みどりアップ計画」に基づき、まとまりのある樹林地の保全を市民と進めるとしています。

「横浜市水と緑の基本計画」では、緑の七大拠点、河川沿いのまとまりのある農地・樹林地の拠点、市街地をのぞむ七つの丘、海をのぞむ丘、郊外部のまとまりのある樹林地、市街地の樹林地の中の良好な緑地について、特別緑地保全地区を指定するとしてい

ます。

また、「横浜みどりアップ計画」では、樹林地の確実な保全の推進などを施策に掲げ、その事業の一つに、特別緑地保全地区を含めた緑地保全制度による指定の拡大・市による買い取りを挙げています。本市の緑地保全制度には、特別緑地保全地区、近郊緑地特別保全地区として都市計画に定め、永年的に保全する制度と、市民の森など、市と土地所有者とで10年以上の契約を結び、条例に基づき保全する制度があります。これまでに指定した特別緑地保全地区は全部で104地区、面積は約352.6haとなっています。

次に、各案件について御説明します。

本日御審議いただく案件は、新規決定案件として、青葉区の元石川町平崎特別緑地保全地区、鉄町稲荷谷戸特別緑地保全、緑区の北八朔町中特別緑地保全地区、三保町杉沢特別緑地保全地区の4件。変更案件として、神奈川区の菅田町堀上特別緑地保全地区、三枚町牛道根特別緑地保全地区の2件、以上の6件です。

初めに青葉区の元石川町平崎特別緑地保全地区について御説明します。

本地区は、青葉区の北東部、東急田園都市線たまプラーザ駅の西、約900mの位置にあります。

本地区の区域図を御覧いただきます。面積は約1.0haです。

区域区分及び用途地域は、ほぼ全域が市街化調整区域ですが、一部に第一種低層住居専用地域が含まれています。

画面は、本地区周辺の航空写真です。

次に現況写真です。本地区を南側から見た状況です。

次に、東側から見た状況です。

地区内の現況写真です。植生は主に竹林で、一部にコナラ等の落葉広葉樹林や草地があります。

次に、上位計画の位置付けですが、本地区は「横浜市水と緑の基本計画」において、鶴見川の源・上流域に位置しており、樹林地・農地の保全と合わせて、緑地の担保量の向上や里山や谷戸の景観保全を進めるとしています。

また、「横浜市都市計画マスタープラン青葉区プラン」においても、樹林地については、協定緑地、緑地保全地区などのさまざまな緑地保全施策を活用し、地域の意向を踏まえつつ保全を進めるとしています。

続いて、鉄町稲荷谷戸特別緑地保全地区について御説明します。

本地区は、青葉区の北部、東急田園都市線市が尾駅の北西約2.0kmの位置にあります。

本地区の区域図を御覧いただきます。面積は約1.1ha、近隣には桐蔭学園があります。

区域区分は、市街化調整区域です。

画面は、本地区周辺の航空写真です。

次に現況写真です。

こちらは本地区を含む周辺の緑地を東側から見た状況です。画面に表示されている範

圃が今回指定する区域です。

こちらは地区を南東側から見た状況です。

続いて地区内の現況写真です。植生は、主にコナラ・クヌギ・ケヤキ等の広葉樹林で、一部に針葉樹林、竹林、草地があります。

上位計画の位置付けについてですが、本地区は「横浜市水と緑の基本計画」において、緑の七大拠点のこどもの国周辺地区に位置しており、周辺樹林地を特別緑地保全地区や市民の森などに指定し、保全するとしています。

また、横浜市都市計画マスタープラン青葉区プランにおいても、緑の拠点に位置しており青葉区の北西部を中心にまとまって残っている樹林地については、緑地保全地区、市民の森などの様々な緑地保全施策を活用し、地域の意向を踏まえつつ保全を図っています。

次に、緑区の北八朔町中特別緑地保全地区について御説明します。

本地区は緑区の北部、市営地下鉄4号線川和町駅の西約1.0kmの位置にあります。

続いて、本地区の区域図を御覧いただきます。面積は約1.0haです。

区域区分は市街化調整区域です。

本地区周辺の航空写真です。

次に現況写真です。本地区を南側から見た状況です。

次に、本地区を東側から見た状況です。

こちらは地区内の現況写真です。

植生はスギ・クヌギ・モウソウチク等の混合林で、一部に竹林や草地があります。

上位計画の位置付けですが、「横浜市水と緑の基本計画」における位置付けは、先ほどの元石川町平崎特別緑地保全地区と同じです。

また、「横浜市都市計画マスター緑区プラン」においても、農地、樹林地を中心とする地区に位置しており、市街化を抑制し農地・樹林地などの緑の多い環境を保全するとしています。

次に、三保町杉沢特別緑地保全地区について御説明します。

本地区は緑区の中央部、JR横浜線十日市場駅の南東約1.0kmの位置にあります。

本地区の区域図御覧いただきます。面積は約0.2haです。近隣には三保町杉沢堰特別緑地保全地区や天神の杜特別緑地保全地区があります。また、本地区に隣接して三保杉澤公園があります。

用途地域は第一種低層住居専用地域です。

本地区周辺の航空写真です。

次に現況写真です。

こちらは地区を北西側から見た状況です。画面の右側手前の緑地が三保町杉沢堰特別緑地保全地区、中央奥の緑地が天神の杜特別緑地保全地区、左側の緑地が今回指定する三保町杉沢特別緑地保全地区です。近隣の緑地と連担した緑の景観を形成しています。

こちらは隣接する公園から見た本地区の状況です。

次に地区内の現況写真です。

植生は、スギ等の針葉樹やシラカシ等の広葉樹を中心とした混合樹林及び竹林です。

上位計画の位置付けですが、「横浜市水と緑の基本計画」における位置付けは、元石川町平崎特別緑地保全地区及び北八朔町中特別緑地保全地区と同じです。

また、「横浜都市計画マスタープラン緑区プラン」においても、比較的小規模な樹林地や斜面緑地など、将来にわたり保全していくことが望ましく、景観に優れた地区を土地所有者や地域の協力を得ながら特別緑地保全地区などの緑地保全施策を活用し緑地を保全するとしています。

次に、変更案件について御説明します。

まず、神奈川区の菅田町堀上特別緑地保全地区です。

本地区は、神奈川区の北部、JR横浜線小机駅の南西約900mの位置にあります。

本地区の現在の区域図を御覧いただきます。

本地区は平成25年に面積約0.7haを指定しました。

今回、西側の緑地を追加し、面積は約1.0haになります。

用途地域は、第一種低層住居専用地域です。

続いて、本地区周辺の航空写真です。

次に現況写真です。

こちらは既に指定された区域を含めて、本地区を南側から見た現地の状況です。南側の左側に見える緑地が今回追加する緑地です。

次に、追加する区域を南側から見た状況です。

次に、追加する区域の現況写真です。

植生は、コナラ等を中心とした混合樹林及び竹林です。

上位計画の位置付けですが、本地区は「横浜市水と緑の基本計画」において、鶴見川の中流域に位置しており、緑地担保量の向上により、樹林地・農地を保全するとしています。

また、「横浜市都市計画マスタープラン神奈川区プラン」においても、区内では少なくなった安定し優良な斜面緑地の保全を図るとしています。

最後に、神奈川区の三枚町牛道根特別緑地保全地区について御説明します。

本地区は、神奈川区の西部、市営地下鉄3号線片倉町駅の南西約1.1kmの位置にあります。

本地区の現在の区域図を御覧いただきます。

本地区は平成24年に面積約1.7haを指定しました。

今回、北側の緑地を追加し、面積は約1.9haになります。

区域区分は市街化調整区域です。

続いて、本地区周辺の航空写真です。

次に現況写真です。

こちらは本地区を北側から見た状況です。

次に、追加する区域を南側から見た状況です。

次に、追加する区域の現況写真です。

植生は、コナラ等を中心とした混合樹林及び竹林です。

上位計画の位置付けですが、本地区は「横浜市水と緑の基本計画」において、市街地をのぞむ丘の軸に含まれており、多様な緑地保全施策により樹林地を保全するとしています。

また「横浜市都市計画マスタープラン神奈川区プラン」においても、区内では少なくなった安定し優良な斜面緑地の保全を図るとしています。

以上、6地区について、周辺住宅地からのすぐれた風致景観を保全するとともに、地域住民の健全な生活環境を確保するため、特別緑地保全地区を決定及び変更します。

なお、都市計画法第17条に基づく縦覧を平成27年4月3日から4月17日まで行いましたが、意見書の提出はいずれもありませんでした。

説明は以上です。御審議のほどよろしく申し上げます。

●森地会長

議第1074号から1079号までの質疑に入ります。

本件については、全体についての御意見もあるかと思いますので、質疑について6件まとめて行う方法をとります。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それではただいまの6件について、御意見、御質問どうぞお願いします。

よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、御意見ないようですので決をとりたいと思います。

この議第1074号から議第1079号までは一体の都市計画ではありませんが、まとめて決をとる方法をとります。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、議第1074号から議第1079号の各案件について、原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

原案どおり了承します。

●森地会長

次の案件の説明をお願いします。

瀬谷駅南口第1地区関連

- (7) 議第1080号 横浜国際港都建設計画 第一種市街地再開発事業の決定
- (8) 議第1081号 横浜国際港都建設計画 高度利用地区の変更
- (9) 議第1082号 横浜国際港都建設計画 防火地域及び準防火地域の変更
- (10) 議第1083号 横浜国際港都建設計画 道路の変更
- (11) 議第1084号 横浜国際港都建設計画 地区計画の変更

● 建築局都市計画課長

議題1080号から議第1084号までは、瀬谷駅南口第1地区に関連する案件ですので、一括して御説明します。

まず、瀬谷駅南口第1地区を含む瀬谷駅周辺の現在の状況や位置付けについて御説明します。

瀬谷駅周辺地区は、瀬谷区の西部に位置しており、相鉄本線瀬谷駅及びその周辺の区域です。

今回、都市計画を決定、変更する区域は、スクリーンの赤い線で囲んでいる範囲です。地区の西側には、環状4号線が通っており、地区の東西を貫くように県道瀬谷柏尾が通っています。

初めに、まちづくりの経緯について御説明します。

瀬谷駅北口では、昭和63年に瀬谷駅北地区において、土地区画整理事業が始まり、平成5年には瀬谷駅北地区地区計画の都市計画決定を行いました。

その後、平成12年に瀬谷駅北地区の土地区画整理事業が完了しています。

また、瀬谷駅南口では、昭和63年に環状4号線沿道の瀬谷駅南地区において、土地区画整理事業が始まり、その後、平成10年に事業が完了しています。

一方、瀬谷駅の南口駅前については、防災上や交通上の課題が残っています。詳細は後ほど御説明します。

次に、瀬谷駅周辺の現況について御説明します。

こちらは平成26年に撮影された航空写真です。

瀬谷駅北口は、土地区画整理事業による基盤整備が行われ、公園やバスが発着する交通広場、歩行者専用道路が整備されました。

瀬谷駅南口では、土地区画整理事業により環状4号線が整備されましたが、一方で南口の駅前では、商店街の活力が低下しており、道路が狭く老朽化した木造建築物が密集しており、防災上の課題があります。また、駅前広場が整備されておらず、バスなどの公共交通機関の乗り入れがありません。

こちらの写真は、平成16年に整備された瀬谷駅南北自由通路です。この通路を活用した南北一体となったまちづくりが求められています。

次に、上位計画について御説明します。

「横浜市都市計画マスタープラン瀬谷区プラン」では、まちづくり方針の中で瀬谷駅南口では、市街地再開発事業などの手法により、周辺のまちなみに配慮しつつ、住居や多様な商業業務施設を集積します。また、駅前広場など駅前空間の再整備を進めることとしています。

また、「都市再開発の方針」では、瀬谷駅南口地区は、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき相当規模の地区である2号再開発促進地区に位置付けられています。

瀬谷駅南口地区の再開発、整備の主たる目標は、拠点にふさわしい魅力あるまちづくりのため、都市基盤施設を整備し、効率的な土地利用と住環境の向上を図ることとされています。

次に、本地区に関わる現在の都市計画について御説明します。

用途地域は、区域の北側は第一種低層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域といった住居系の用途地域が指定されており、駅前や区域の南側は商業地域、近隣商業地域といった商業系の用途地域が指定されています。

駅北側の商業地域が定められている区域には、防火地域が定められており、その他の区域には準防火地域が定められています。

次に、都市計画道路として、区域の西側に3・4・3号環状4号線が、また、北口の区域の東西を貫くように3・4・14号三ツ境下草柳線が定められています。

また、駅北側の面積約8.9haの区域に、瀬谷駅北地区地区計画が定められています。

このような中で、課題の残る瀬谷駅南口の駅前では桃色でお示しする区域を対象として、関係権利者により、平成22年市街地再開発準備組合が設立されました。その後、まちづくりの検討が進められてきた結果、市街地再開発事業による施設計画や公共施設の整備計画等が具体化してきました。

今回、瀬谷駅南口第1地区の市街地再開発事業と一体的にまちづくりを行う区域の都市計画を決定、変更することにより、地域の拠点性を強化します。

それでは、南口第1地区の市街地再開発事業の概要について御説明します。

区域を拡大いたします。

市街地再開発事業の施行区域は、スクリーンの赤い線で囲まれた面積約1.0haの区域となります。

市街地再開発事業により整備する公共施設ですが、都市計画道路3・5・25号瀬谷駅南口線を整備します。幅員は14m、延長は約120mです。道路の断面イメージは、車道部の幅員が9m、両側に幅員2.5mの歩道部を整備します。

将来交通量として、1日当たり約6,600台の車両、約23,000人の乗降人員を想定しており、これに対応する計画としています。

また、都市計画道路の一部として、駅前広場約3,000平方haを整備します。駅前広場は、

バスの乗降場 1 台、タクシーの乗車場と降車場をそれぞれ 1 台、一般車の乗降場 3 台を整備します。さらに、障害者用の乗降場を 1 台整備します。

都市計画道路及び駅前広場の整備により、環状 4 号線から瀬谷駅への交通利便性が向上するほか、歩行者の安全確保が図られ、交通結節点の強化につながります。

再開発ビルは、駅前広場を含めた瀬谷駅南口線に面するように配置されます。また、再開発ビルの 2 階部分と瀬谷駅南北自由通路は、歩行者用デッキを整備し接続します。

こちらは再開発ビルの東西方向の断面図です。再開発ビルは地上 10 階、地下 1 階、建物高さ約 40m の計画です。建物用途は、桃色の部分が商業施設・公益施設、灰色の部分が駐車場、黄色の部分が共同住宅になります。また、青色の部分が駅につながる歩行者用デッキになります。

こちらは、南東側から見た市街地再開発事業による整備のイメージパースです。

それでは、今回決定または変更する都市計画の内容について御説明します。

決定又は変更する都市計画は、第一種市街地再開発事業の決定、高度利用地区の変更、防火地域及び準防火地域の変更、道路の変更、地区計画の変更になります。

それでは、都市計画の決定・変更の内容について御説明します。

まず、第一種市街地再開発事業の決定について御説明します。

名称は「瀬谷駅南口第 1 地区第一種市街地再開発事業」です。

施工区域は画面の赤い線で囲まれた区域で、面積は約 1.0ha です。整備する公共施設の配置及び規模は、水色の部分が都市計画道路 3・5・25 号瀬谷駅南口線。また、都市計画道路 3・5・25 号瀬谷駅南口線の一部として、駅前広場約 3,000㎡を定めます。残りの黄色い部分が建築敷地となります。

続いて、建築物の整備に関する計画ですが、建築面積が約 4,100㎡、延べ面積は約 25,700㎡、そのうち容積対象面積は約 18,800㎡、建ぺい率は約 80%、容積率は約 360%、主要用途として、共同住宅、商業施設、公益施設、駐車場等を定めます。

また、建築敷地の整備に関する計画として、建築敷地面積を約 5,300㎡と定めるとともに、道路に沿って壁面後退を行い、良好な空地を確保するとしています。

さらに、住宅建設の目標として、戸数約 120 戸を定めます。

次に、高度利用地区の変更について御説明します。

市街地再開発事業により土地の高度利用を図るため、市街地再開発事業の施行区域と同じ区域に高度利用地区を定めます。面積は約 1.0ha、制限内容として容積率の最高限度を 400%、容積率の最低限度を 200%、建ぺい率の最高限度を 80%、建築面積の最低限度を 200㎡と定めます。

また、壁面の位置の制限として、緑色の点線でお示しする部分については、道路境界線から 2 m 以上、建築物の壁面等を後退すると定めます。

次に、防火地域及び準防火地域の変更について御説明します。

赤い線で囲まれた市街地再開発事業の施行区域と同じ区域について、防火地域及び準

防火地域を変更します。

現在この区域は、準防火地域となっています。これは画面右側で示すように、防火地域に変更します。

次に、道路の変更について御説明します。

第一種市街地再開発事業にあわせて、瀬谷駅南口の交通結節点の強化を図るため、3・5・25号瀬谷駅南口線を駅前広場を含めた都市計画道路として新たに追加します。

起点は瀬谷区瀬谷五丁目、終点は瀬谷区瀬谷四丁目です。延長約120m、車線の本数は2車線、代表幅員は14mで、その他約3,000㎡の駅前広場を設けると定めます。

次に、地区計画の変更について御説明します

現在の地区計画の区域は、駅北口の土地区画整理事業による土地利用の適正な維持等を目的とした面積約8.9haの区域ですが、今回の変更では駅南口の市街地再開発事業の区域を含む鉄道駅の周辺地区として、地域の拠点にふさわしい良好な複合市街地を形成維持するため、面積約11.6haの区域に拡大します。また、名称を瀬谷駅北地区地区計画から瀬谷駅周辺地区地区計画に変更します。

なお、地区計画については、変更後の内容を中心に説明します。変更内容の詳細については、お手元にあります新旧対照表等を御覧ください。

本地区計画では、地区計画の目標や区域の整備、開発及び保全に関する方針として、土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針を定めるとともに、地区整備計画として、地区施設の配置及び規模や、建物等に関する事項から建築物の用途の制限など、の項目を定めています。

なお、今回の変更では区域の整備、開発及び保全に関する方針に、緑化の方針を追加し、地区整備計画の建築物等に関する事項に建築物の高さの最高限度、建築物の緑化率の最低限度を追加しています。

変更後の地区計画の目標は、駅北側については、交通機能を維持するとともに、商業業務地と住宅地とが共存する良好な市街地環境の維持・向上を図り、駅南側については、市街地再開発事業により公共施設並びに商業・業務施設、公益施設及び都市型住宅等の整備を行うことで、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、さらに駅南北をつなぐ歩行者空間の確保等により、交通結節点である駅を中心とした一体感のある快適な市街地環境を形成することを目標とします。

次に、地区の区分ですが、現在の地区計画では、AからEの5地区に区分していますが、区域の拡大に伴い、地区ごとの特性に応じて、AからI地区の9地区に区分するよう変更します。

なお、本地区では、E地区を除いた区域を地区整備計画の範囲としています。

次に、区域の整備、開発及び保全に関する方針について御説明します。

変更後の土地利用の方針は、A地区及びB地区については、既に整備された交通広場や歩行者専用道路を中心に、商業・業務施設や都市型住宅を主体として駅前にふさわし

い地域の拠点形成する。

C地区については、後背の住宅地との調和をとりながら、駅に近接するサービス施設や都市型住宅を配置する。

D地区については、低層住宅を適正に配置して良好な居住環境を形成する。

E地区については、教育施設を中心として良好な環境の維持を図る。

F地区及びG地区については、交通機能の維持・向上を図るため、鉄道事業施設等を配置する。

H地区については、駅周辺の利便性を高めるため、商業・業務施設を配置する。

I地区については、市街地再開発事業により、都市計画道路3・5・25号瀬谷駅南口線を整備し、交通機能を強化するとともに、土地の高度利用を図り、商業・業務・公益施設及び都市型住宅等を整備する。

また、今回の変更で新たに追加した緑化の方針については、駅を中心として、緑と調和した良好な景観を連担させることで、地域の拠点にふさわしい一体感のある快適な市街地環境を形成するよう、生物多様性に配慮した積極的な緑化を推進する。

また、市街地環境で豊富な緑を実感できるように、歩行者視線が集中する視認性、公開性の高い場所を重点的に効果的な都市型緑化を行うとします。

続いて、地区整備計画の内容に移ります。まず、地区施設ですが、変更前は良好な居住環境を維持・保全するため公園として面積約3,000㎡のものを、交通機能を維持・保全するため交通広場として面積約3,500㎡のものを、歩行者の安全性やにぎわいを確保するため歩行者専用道路として幅員約40m、延長約55mのもの及び幅員15m、延長約100mを配置しています。

変更後はこれらに加えて、駅南北の連携を強化し、歩行者の利便性や安全性の向上を図る歩行者ネットワークを形成するため、駅南北をつなぐ自由通路を「歩行者用通路1号」として、幅員6m、延長約50mのものを橙色で標示する位置に配置します。

また、駅南口と駅前広場を結ぶ歩行者動線として歩行用通路2号については、幅員2m、延長約70mで、再開発ビルの2階部分の山吹色で標示する位置に配置します。

また、駅南口において、駅前広場と幹線道路である環状4号線をつなぐ歩行者空間を歩道状空地として幅員m、延長約180mのものを青色で標示する位置に配置します。

また、駅南口のH地区において、駅前広場と地区外をつなぐ歩行者ネットワークや交通機能を確保するため、道路については幅員6.5m、延長約170mのものを灰色で標示する位置に配置します。

なお、この道路の幅員については、歩行の用に供する空地1.5m以上を含むものとします。

また、交通広場の面積を約4,000㎡に変更します。

次に、建築物等に関する事項ですが、建築物の用途の制限について御説明します。

A地区は、変更はありません。比較的大規模な商業・業務施設、都市型住宅及びにぎ

わいのある商店街を形成するため、1階を住居の用に供するもの等、御覧の用途の建築物は建築してはならないこととします。

B地区は変更はありません。A地区と連担したにぎわいのある商店街を形成するため、倉庫業を営む倉庫等、御覧の用途の建築物は建築してはならないとします。

C地区変更はありません。都市計画道路沿道では、生活サービス機能を複合した都市型住宅地を、後背地では緑の多い快適な住宅地を維持・増進するため、マージャン屋、パチンコ屋等、御覧の用途の建築物は建築してはならないとします。

F地区は、駅及び駅周辺利用者の利便性向上を図るとともに、周辺的环境に配慮するため、次の用途の建築物は建築してはならないとします。住宅、共同住宅、寄宿舍または下宿、自動車教習所、畜舎。

G地区は、駅を中心として交通結節点機能や駅の利便性の向上を図るとともに、周辺的环境に配慮するため、次の用途の建築物は建築してはならないとします。住宅、共同住宅、寄宿舍又は下宿、倉庫業を営む倉庫、自動車教習所、畜舎。

H地区及びI地区は、良好な市街地形成を図るため、次の用途の建築物は建築してはならないとします。1階または2階を住居の用に供するもの、倉庫業を営む倉庫、自動車教習所、畜舎。なお、米印がついている一部の用途について、適用の除外を設けています。

次に、建築物の敷地面積の最低限度ですが、A、B、C、Dの各地区について定めており、変更はありません。

また、新たに区域に追加されるH地区については、150㎡とします。

なお、適用の除外を設けています。

また、壁面の位置の制限については、変更はありません。制限内容はA地区に建築する建築物の外壁等は、画面の緑色の点線で示している地区の西端の道路の境界線から3m以上、画面の黄緑色の点線でお示ししている東西方向の道路の境界線から2m以上後退します。ただし、黄緑色の点線部分については1階のみが対象となります。

なお、適用の除外を設けています。また、建築物の高さの最高限度ですが、I地区については40mとします。

次に、建築物等の形態意匠の制限ですが、A地区、B地区は変更はありませんが、同様の制限が今回の変更で新たに区域に追加されるF地区、G地区及びH地区についても適用されます。

具体的には一点目として、建築物の屋根、外壁その他戸外から望見される部分及び独立して築造設置する屋外広告物は、美観などを良好に保つため、色彩又は装飾について配慮するものとします。

二点目として道路の上空には、屋外広告物を設けないものとします。

C地区及びD地区は、変更はありません。建築物の外壁は、刺激的な色彩又は装飾を用いないものとするとともに、道路の上空には、屋外広告物を設けないものとします。

市街地再開発事業の施行区域である I 地区については、一点目として周囲への景観的調和に配慮するとします。具体的には、圧迫感や長大感を軽減するため、瀬谷駅南口線に面する部分において、幅35m以下ごとに壁面の凹凸や素材、色彩等を変化させることによって壁面を分節することとします。

また、高さ20mを超える建築物の部分においては、バルコニー、廊下、屋外階段等の手すりにガラスや縦棧など透過性の高いものを用いることにより、建築物の高層部の壁面の印象を軽やかに見せる形態意匠とすることとします。

また、建築物の駅前広場に面する1階部分は、開口部を設けるなど建築物の内部の活動やにぎわいが望めるような形態意匠とすることとし、建築物の屋上に設置する建築設備等は、建築物と調和した遮蔽物で囲むなど、乱雑な外観とならないようにすることとします。

また、駐車場又は駐輪場は、植栽で囲むなど乱雑な外観とならないようにします。

建築物の部分の色彩は、マンセル表色系の、黄赤系若しくは黄系で明度7以上かつ彩度3以下又は無彩色で明度7以上を基調とします。例えば、画面にお示しする茶系の色彩であれば、赤い点線部分のような色彩になります。

また、建築物の高さ20mを超える部分の色彩は、高さ20m以下の建築物の部分の基調色よりも明度の高い色彩を基調とします。

二点目として、屋外広告物に関する制限を行います。屋外広告物は、建築物の高さ20mを超える部分に設けないこととし、また、屋外広告物は屋上に設けないこととします。

三点目として、道路の上空には屋外広告物を設けないものとします。

次に、垣又はさくの構造の制限ですが、A地区、B地区には変更はありませんが、今回の変更で新たに区域に追加されるH地区とI地区についても同様の制限が適用されます。具体的には一点目として、道路に面する部分に設ける垣又は柵の構造は、コンクリートブロック造等以外とします。二点目として、垣又はさくの宅地地盤面からの高さは、1.8m以下とします。

C地区及びD地区については、変更はありません。道路に面する垣又はさくは、生け垣、竹垣または透視可能なさくとするとともに、透視可能な柵の宅地地盤面からの高さは1.5m以下とします。

最後に、緑化率の最低限度についてですが、I地区については10%とします。

決定又は変更する都市計画の内容についての説明は以上になります。

本案件については、平成26年10月3日に公聴会を開催しており、公述の申し出をいただいた2名の方に公述していただきました。内容についてはお手元の資料「公述意見の要旨と市の考え方」を御覧ください。

また、平成27年2月5日から2月19日まで、都市計画法第17条に基づく縦覧を行いました。意見書の提出はありませんでした。

以上で説明を終わります。

御審議のほどよろしく申し上げます。

●森地会長

議第1080号から議第1084号までの質疑に入ります。

本件は、瀬谷駅南口第1地区に関係する一体の都市計画ですので、質疑、採決とも一括で行います。よろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

ただいまの案件について御意見、御質問ありましたらどうぞ。

●大岩委員

内容の確認を中心に3点ほど。

まず一点目、主要用途H、I地区の共同住宅を建てるところですが、商業施設と公益施設と書かれているが、商業施設は店舗とか飲食の関係とかいろいろなものが入ると思うが、公益施設というものは、どういったもの、商業施設も含めてどういうものを想定されているのか一点目確認したい。

●都市整備局市街地整備推進担当課長

H地区とI地区の公益施設ですが、今回再開発を予定しているI地区に、現在区民文化センターを導入する予定であり、その施設を公益施設と考えています。

●大岩委員

次に、H地区についてですが、I地区についてはいろいろ説明し、図も入っていたのでよく分かったのですが、このバスターミナルの横のH地区は、どんなものを想定されているのかが一文ぐらいしかなかったので、少し分からなかったので説明してほしい。

●都市整備局市街地整備推進担当課長

H地区ですが、現在、平屋建ての商業施設が立地しているところです。民間地権者の方が運営しているところでして、こちらの地区については、現時点では今後のまだ建築計画については定まっていませんが、今後の用途について、いろいろ地権者様と話をし、今のような建築物の用途の制限となっています。

以上です。

●大岩委員

これから話をされるということですが、それに関連して、先ほどの説明でいくと、駅の南側を一体として、狭いので再開発をして整備していくというふうに説明があり、二次計画の中では、この西側のI地区だけではなくて、広場の横側のH地区の下側に当たる部分だと思が、そこも二次計画の範囲に入っていたという説明で記憶しているが、H地区の内容がまだ決まっていないということなので、これから審議されるかと思うが、その内容とあわせて、H地区の下の部分についてはどういう形で、二次的な再開発の計画として進めていくのか。

おそらく下側なので、一体として考えていかなければならないと思う。このI地区が終

わった後に、H地区及びH地区の下側の部分をどのようにしていくのかというのが、分かれば教えてほしい。

●都市整備局市街地整備推進担当課長

H地区の南側の部分ですが、もともとⅡ街区ということで、再開発の検討と一緒に進めていた地区でした。平成3年から南側のまちづくり協議会ということで、30haの区域で再開発の検討を進めていました。30haというのはこの南側ということで、環状4号、それから厚木街道、あとは瀬谷銀座、その周辺の範囲で、段階的整備を検討している中で、先ほどお話ししましたⅡ街区、それで今回第1地区というふうに徐々に区域が狭くなってきた経緯があります。

Ⅱ街区、H地区の南側ですけれど、再開発等の検討もいろいろ進めてきている地区ではありますが、一方で個別の建てかえもかなり進んできているエリアになってきています。今後地権者様とも話をさせていただきつつ、まちづくりの方向性を改めて整理していくという状況です。

引き続き、再開発が起きてくるという話ではないが、引き続きまちづくりの検討は進めていくエリアになっています。

以上です。

●大岩委員

その辺も重要なところだと思いますので、是非引き続き検討いただきたいと思います。

最後ですが、今回、道路を引いてバスターミナルみたいなものをつくるということで聞いているが、このバス便に関しては、大体、バス停は幾つかつくるというのは説明いただいたが、バス便が何便ぐらい1日当たり増えるのか、どこをバスが回るのかということが結構周辺住民の方々にとっては重要だと思いますし、周辺のまちづくりへの効果ということも含めると、重要ではないかと思っている。これからいろいろ検討していくのかもしれないが、バス便に関してはどのようなイメージで何便ぐらいを考えられていて、何便かというのが決まっていないと、バスターミナルとしてそもそも混まないか、渋滞しないかということも検討できないと思うので、検討がなされていると思うが、その点について最後に教えていただきたい。

●都市整備局市街地整備推進担当課長

バス便の関係ですが、詳細な検討はまだ進んでないのですが、瀬谷駅に発着するバス事業者にはヒアリングをしているところです。そのうち、神奈川中央交通様からは、瀬谷駅に発着するバス路線のうち、南方面から来るバス路線について、具体的に言うと立場ターミナルから来る路線が北側に今入っていますが、その路線を南側に入れていくという考えがあるということで話を聞いています。

具体的なプランはありませんが、南側に入ってくる路線が一つイメージされていますので、それにあわせて今後、位置、現時点の施設計画の中で配分を固めていくことで考えています。

●大岩委員

バス便はこちらの局の範囲外なのかもしれないが、まちづくりという点では、連携をとる必要があると思いますので、その点についてよろしくお願いします。

●森地会長

そのほか。どうぞ、小堀委員。

●小堀委員

緑化の方針について、この計画、緑化にも配慮しているというので、大変望ましいと思っていますが、審議資料のスライドの38を御覧いただきたいと思います。ここに緑化の方針というので二つほど挙がっていますが、一つは生物多様性に配慮した積極的な緑化を推進をすると中心あたりに書いてあります。この生物多様性に配慮したというのは、具体的にどのような内容を含んでいるのかを教えてくださいたいと思います。

もう一点は、公開性の高い場所を重点的・効果的に都市型の緑化を行うとされていますが、具体的に都市型の緑化の内容について教えていただければと思います。

●都市整備局市街地整備推進担当課長

生物多様性に配慮した積極的な緑化の推進ということですが、緑化計画については、今回の方針に基づいて、今後検討して固めていく状況ですので、現時点で、詳細はまだ固まっていません。

●森地会長

39ページの公園がそれに相当し、それから公開性が高い云々は今の広場に相当しているのですか。そもそも都市型緑化とは何ですか。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

今の2つ目の御質問の公開性の高い場所の重点的な緑化という御質問ですが、例えばよく行う屋上の緑化ですとか、あるいは目線が非常に高い位置になってしまう外壁緑化等はなるべく避けまして、いわゆるヒューマンスケールといいますか、人間の目の高さから見えやすい部分に、なるべく緑化を重点的に行うというようなことを指して意味しているところですよ。

そんな緑化の方法をトータル的に都市型の緑化という言葉で表現しているということになります。

●小堀委員

納得のできる、これぞ都市型緑化とのイメージの湧かない回答ですが、是非オリジナリティーのある新しい都市型の緑化というのを考えていただければと思います。

もう一つ質問させていただいた生物多様性に配慮した緑化についてですが、生き物は移動性がありますので、駅周辺だけの緑を考えるのでは不十分かと思っています。是非、周辺の大きな緑地などにも視野を広げて、生物多様性に配慮した積極的な緑化をお願いしたいと思います。計画はこれからということですので、期待したいと思っています。

●森地会長

21ページのパーズには余りそういうイメージの絵が描かれていないですね。

●都市整備局市街地整備推進担当課長

パーズについては、今後外観デザイン等も検討していく中で修正、変更していきたいと考えています。

●森地会長

そのほか。どうぞ。

●星野委員

同じような質問ですが、駅前、駅周辺といいましたら、その地域、まちの顔になります。そういう意味でここに書かれている文章、すばらしいと思います。緑とこの建物が一体化融合した、新しい緑環境のまちをつくるというすごくいい文章です。

三行目で先ほど出てきた生物多様性という文言が入っています。どうしても主のプランがあると、その名前を入れないといけないような印象があるせいか、必ず各区のプランでも入ってくるように思います。積極的な緑化を推進する。そして最後の行あたりに、公開性の高い場所を重点的、最後の最後、効果的な都市型緑化を行う、こういうふうに書かれると、本当に緑の多い都市型にするのか、それともすかすかの緑環境にするのか。

例えば、今のは38番です、イメージパーズは21番。確かに一部表現が省略されています。コンクリートの敷地の中に緑がぼつんぼつんと点在するようなイメージがあります。最後の文章の言葉、重点的に効果的な都市緑化を行う、何か怖さというの、そういうのを感じるのですが、どちらにでもとれるような文章になっているのですが、本当に駅周辺、まちの顔ですので、是非区のプランと一緒に一体化して、本当に昔から緑環境のすばらしい地域ですので、駅周辺もそのように是非してもらいたいと思います。

●森地会長

駅前広場もルールが変わって、5割は環境空間とれというような格好になっているので、多分、このパーズとは違う格好になるのかも分かりません。

そのほか、よろしいですか。

御意見出尽くしたようですので、議第1080号から議第1084号までについて、原案どおり了承してよろしいですか。

(異議なし)

●森地会長

それでは、原案どおり了承します。

9 報告事項

(1) 整開保等及び線引き全市見直し(第7回)について

●森地会長

本日の審議案件は以上ですが、報告事項が3件ありますので、事務局から御説明お願いいたします。

● 建築局都市計画課長

報告事項（１）整開保等及び線引き全市見直し（第7回）について、御報告します。

初めに、都市計画区域の整備開発及び保全の方針及び3方針並びに線引きの概要について御説明いたします。

画面の左上の都市計画区域の整備開発及び保全の方針いわゆる整開保及び、画面右上の都市再開発の方針、住宅市街地の開発整備の方針、防災街区整備方針の3方針を整開保等とし、根拠法令は画面のとおりです。

整開保と3方針は、それぞれ法律上独立しておりますが、区域区分、いわゆる線引き、地域地区、都市施設など、個別の都市計画の上位方針として関係するものです。

整開保では、長期的視点に立った都市の将来像を明確にするとともに、その実現に向けての大きな道筋を明らかにする都市計画の基本的な方向性を示すもので、都市計画の目標、線引きの方針や主要な都市計画の決定の方針を定めています。

次に、3方針のうち都市再開発の方針では、再開発の目標や土地の高度利用に関する方針などを定めています。住宅市街地の開発整備の方針では、実現すべき住宅市街地のあり方、良好な居住環境の確保に係る目標などを定めています。防災街区整備方針では、市街化区域の密集市街地内の各街区について、防災街区としての整備を図るための方針を定めています。

次に、線引きとは無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため、整開保の線引きの方針に即し、市街化区域と市街化調整区域に区分を定めるもので、市街化区域は既に市街地を形成している区域、おおむね10年以内に優先的かつ計画的に市街化を図るべき区域とし、市街化調整区域は、市街化を抑制すべき区域とされています。

これまで、整開保等及び線引きについては、画面にお示しするように、昭和45年の当初決定から全6回の全市見直しを行っていています。

続きまして、権限の移譲について御説明します。平成23年8月の都市計画法改正により、平成24年4月に3方針及び線引きの決定権限が神奈川県から本市へ移譲され、平成26年6月の法改正により、整開保についても平成27年6月に決定権限が本市に移譲されました。

これまでの検討経緯について御説明します。平成25年1月に、線引き全市見直しについて、平成26年3月に整開保等の見直しについて本審議会に諮問させていただき、本審議会の委員で構成される小委員会において検討していただきました。その後、平成26年11月に答申をいただき、整開保等線引き見直しの基本的考え方の案を作成しました。この案について、平成26年11月27日から12月26日まで市民意見募集を行い、平成27年1月に本審議会に市民意見募集の実施状況について、御報告させていただきました。その後、平成27年3月に、市民意見募集の結果と御意見を踏まえて、整開保等線引き見直しの基本的考え方を策定し、公表しましたので本日御報告させていただきます。

本市が作成した整開保等線引き見直しの基本的考え方の全体構成ですが、Ⅰ、都市計

画区域の整備開発及び保全の方針等の見直し及び線引きの見直しに当たって、Ⅱ、整開保等の見直しの基本的考え方、Ⅲ、線引き見直しの基本的考え方、Ⅳ、線引き見直しにおける基本的基準という構成になっています。詳細については、お手元の資料を御覧ください。

なお、本年1月に本審議会で御説明した「整開保等・線引きの見直しの基本的考え方(案)」から内容の大幅な変更はしていません。

最後に、今後の進め方ですが、基本的な考え方に基づいた見直し素案を作成し、説明会、公聴会等を開催しながら、都市計画変更に向けて手続を進めていきます。なお、線引き及び整開保等の都市計画変更については、平成28年度以降を予定しています。今後適宜本審議会において、御報告していきます。

以上、整開保等及び線引き全市見直しについての御報告です。

● 森地会長

それでは、報告事項1について、御意見、御質ありますか。

よろしいですか。

それでは、次の報告事項の説明をお願いいたします。

(2) 都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案について

● 建築局都市計画課長

続いて、都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案について御報告します。

今回、御報告するのは、栄区上郷猿田地区における都市計画提案についてです。

本案件は、平成26年1月17日、受理されたもので、提案者は東急建設株式会社、面積は約31.9haです。

本案件に関する評価委員会において結論が出ましたので御報告するものです。

案件の御説明に入る前に、まず都市計画法に基づく都市計画提案制度について御説明します。

この制度は、住民等がより主体的にかつ積極的に都市計画に関わっていくことを期待し、また可能とするための制度として創設されました。

土地所有者、まちづくりNPO等が、一定の条件を満たした上で、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更を提案できるものです。

提案の対象となる都市計画は、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針並びに都市再開発方針等」を除く都市計画全般です。

都市計画の提案に必要な要件は、

- 1、面積が0.5ha以上の一体的な区域であること、
- 2、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」等の法令の規定に基づく都市計画に関する基準に適合していること、

3、土地所有者等の同意が人数及び面積それぞれの3分の2以上あること、となります。

次に、都市計画法に基づく都市計画提案の受理後のフロー図になります。

都市計画提案を受理した後、都市計画提案に関する説明会、都市計画提案に関する公聴会を開催し、それらを踏まえて、都市計画提案評価委員会において、提案された都市計画の決定又は変更を行う必要があるかどうかを判断します。

判断に当たっては、ア、横浜市のまちづくりの方針との整合、イ、環境等への配慮など、画面にお示しする8つの評価項目を総合的に評価します。

都市計画提案評価委員会において、都市計画の決定又は変更を行う必要があると判断した場合には、横浜市の素案として、通常の都市計画手続を進めます。

評価委員会において、都市計画の決定又は変更を行う必要がないと判断した場合には、本審議会に意見を聞いた上で提案者へその旨を通知します。

それでは、提案のあった区域の現況について御説明します。

今回の提案区域は、栄区東部、JR根岸線港南台駅の南約800mに位置します。

都市計画の現況ですが、区域区分はほぼ全域市街化調整区域となっています。

区域の南には、都市計画道路環状4号線、北には都市計画道路環状3号線があり、区域を横断する形で都市計画道路舞岡上郷線があります。

次に、提案区域周辺の航空写真です。

区域の南東部を中心に良好な樹林地が広がっています。この樹林地は、御覧円海山近郊緑地特別保全地区に接しています。

次に、提案区域の現況です。

続いて、提案の内容について御説明します。

まず提案された土地利用計画についてですが、図の方位に御注意ください。画面左上が北となっています。

本地区を横断する都市計画道路舞岡上郷線の北西側を地域の活性化に資する持続可能な市街地整備エリア、南東側をグリーン・ゲート・ゾーン、さらにその南側を自然的環境の保全を図るエリアと位置付けています。

市街地整備エリアでは都市計画道路舞岡上郷線の沿道を適切に利用することでにぎわいを創出し、地域の活性化を促すとしています。

また、戸建て住宅等を含めた全施設で再生可能エネルギーを積極的に導入するなどの提案がされています。

次にグリーン・ゲート・ゾーンには、公園、公益用地など、円海山周辺緑地への玄関口としてふさわしい施設を配置するとしています。

また、多自然型の雨水調整池や水路など、生物多様性に配慮した施設を整備するとしています。

さらに、自然的環境の保全を図るエリアについては、円海山近郊緑地保全地区から連

なる良好な樹林地を保全し、農地を中心とした区域を現状の自然環境を残した公園とするとしています。

これらを実現するために、次のような都市計画の決定又は変更が提案されています。

まず、地域の活性化に資する持続可能な市街地整備エリアとグリーン・ゲート・ゾーンの区域区分の市街化調整区域から市街化区域への変更、あわせて、用途地域の変更、さらに用途地域の変更にあわせて高度地区、防火地域及び準防火地域、緑化地域の変更が提案されています。

また、画面の赤い枠線で囲んだ区域に、建築物の用途の制限や地区施設などを設けた地区計画の決定が提案されています。

さらに、自然的環境の保全を図るエリアを中心とした区域に、特別緑地保全地区と公園を定めるといった提案となっています。

ここで、本案件の評価に至るまでの経緯について御説明します。

本地区においては、平成19年12月に今回と同じ提案者によって都市計画提案がされています。

そのときの土地利用計画図を画面にお示しします。

本提案については、評価委員会における議論の結果、平成20年7月、提案された都市計画の決定又は変更する必要はないと判断しました。

その主な理由は、

- 1、瀬上市民の森に連なる既存樹林地を大幅に改変すること、
 - 2、一部に大規模集客施設の立地が可能となる近隣商業地域を指定すること、
- 以上二つです。

そして、平成26年1月17日、先ほど御紹介した内容による新たな都市計画提案があり、これを受理しました。

受理後、平成26年3月23日、24日の二日間にわたり、都市計画提案に関する説明会を開催し、平成26年5月20日に都市計画提案に関する公聴会を開催しています。

その後、平成26年10月から平成27年6月にかけて合計4回の評価委員会を実施し、このたび本案件に対する最終的な判断をしました。

本案件に対する総合評価ですが、円海山周辺地区に連なる良好な緑地を、公園や特別緑地保全地区の都市計画により担保し、本市でも貴重となった里山景観を永続的に保全するとともに、舞岡上郷線沿道を開発し、商業施設等を設けることにより、周辺市街地との一体性の強化が図られることで、本提案地区周辺の利便性や快適性を高めつつ、地域防災を補完し、環境にも一定の配慮がされた持続可能なまちづくりを実現する、総合的にも、地区の将来を見据えバランスに配慮した計画であると評価しました。

ただし、グリーン・ゲート・ゾーンについては、円海山周辺緑地への玄関口にふさわしい役割が期待されており、市街化調整区域のままとすべきであると判断しました。

これを改めて図で説明いたします。

提案では市街化区域に編入したいとされていたグリーン・ゲート・ゾーンを、市街化調整区域のままとする判断しました。

以上のことから、提案された区域区分の変更や地区計画等の内容に一部修正を加えた上で、都市計画の決定または変更をする必要があると判断しました。

今後の流れですが、本提案の内容に一部修正を加えた上で、都市計画市素案を作成し、都市計画手続に入っていきます。

以上で説明を終わります。

●森地会長

それでは、報告事項2について、御意見、御質問どうぞ。

●磯崎委員

都市計画素案については、評価は妥当だと私は考えています。

緑の安全、そして維持管理についても、住民の参加の活動とソフトの部分を実らせてほしい。、この思いです。そして、栄区民の利便性と向上、まちづくりに期待をしているところです。今後とも、専門的な観点から、一つ進めて、審査していただきたい。私は、この提案には妥当だと考えています。

これについて、何か御回答といえますか、何か御提案はありませんか。

●建築局都市計画課長

こちらの案につきましては、今後、横浜市の素案として手続を進めてまいります。その手続に必要な公聴会や縦覧等もまたこれから進めてまいりますので、しかるべき手続で進めてまいりたいというふうに思っています。本審議会でも、最終的には御審議をいただくこととなります。

●森地会長

15ページですが、農地を中心とした区域を現状の自然環境を残した公園とすると、これと先ほどの公園の絵が何か違っているように見えたのですが、それは大丈夫ですか。

公園の画面では、農地を残した云々と書いてあります。いただいている15ページでは農地を中心とした云々。これと公園のある絵とはこの文章と何かイメージが違ったように思ったのです。

これと委員会で決定された図面があるでしょう、公園の。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

自然的環境の保全を図るエリアというのは、その太いグリーンで囲まれたエリア全体を示してしまして、その中の全体の説明が左側の文章になっています。

●森地会長

農地を中心とした区域ですね。農地は黄緑色のところではないですか。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

この囲んでいるエリア中には樹林地と農地どちらも入っています。

●森地会長

樹林地は保全し、農地を中心とした区域を公園とすると書いてあります。農地というのは、黄緑色のところですね。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

黄緑色のところ、が中心になっています。

●森地会長

それと市で決定された公園の図面を出してみてください。違っていませんか。

●都市整備局地域まちづくり課担当課長

ほぼ整合しています。必ずしも、15ページの色が薄いのと緑が農地と樹林地の区別をしているわけではありません。

●森地会長

おそらく局長たちが4回も検討してあるから、大丈夫だとは思いますが、図面に整合性がないとまずくないですか。

●建築局都市計画課長

ちょうどこの延びているところが御指摘された農地でございまして、それが18ページを御覧いただくと、ちょうどこちらの農地に当たるところということになります。

●森地会長

でも、一番上の飛び出しているところは全部樹林地ではないのですか。

●建築局都市計画課長

こちら地目上、農地も含んでいる場所です。

●森地会長

そうすると、色が何の意味をしているか分からないです。

きちんとした図面を描かないと。都市計画決定はこれからだからそのとき議論すればいいけれども、文章で書いていることと図面と計画が違っているんじゃないから。

●建築局都市計画課長

承知しました。今後、横浜市の素案をつくる中で、誤解のないようにしっかり作成していきます。

●森地会長

それから現況図のほうも。わざわざ農地と書いて黄緑色と分けていると何となくこれが農地かなと。索引がないので分かりづらい。

●建築局都市計画課長

承知しました。

●小堀委員

今日は、報告ということなので、内容の説明をお願いしたいと思います。画面の14のグリーン・ゲート・ゾーンは市街化調整区域のまま残すということですが、ここに書かれている公益施設は、以前の案でしょうか。それとも市街化調整区域のまま残したときの案でしょうか。

● 建築局都市計画課長

今、お示ししたこのグリーン・ゲート・ゾーン、さらにその中に公益施設というのが入っていますが、こちら、提案でいただいた計画の内容そのものになっています。

● 小堀委員

市街化調整区域なので、この建物その他はないような計画は、今後検討するということではよろしいですか。

● 建築局都市計画課長

計画については今後になります。ただ、市街化調整区域の中でも認められる用途ということで考えています。

● 小堀委員

分かりました。

● 森地会長

そのほかよろしいですか。

それでは、報告2についての議論を終わります。

(3) (仮称) 小柴貯油施設跡地公園について

● 建築局都市計画課長 それでは、(仮称) 小柴貯油施設跡地公園について御報告いたします。

本案件については、平成27年1月に開かれた第136回横浜市都市計画審議会において、都市計画に定める予定の公園について、横浜市環境影響評価条例に基づき、その手続を都市計画決定権者が行うことを御報告しました。

今回はそれに引き続き、現在の手続の状況について御報告するものです。

画面にお示ししているのは案内図です。

環境影響評価の対象となる事業実施区域は、金沢区の東部に位置する面積約55.6haの区域です。

周辺には国道357号や金沢シーサイドラインの幸浦駅、産業振興センター駅があります。区域を拡大します。

次に、事業実施区域周辺の航空写真をお示しします。

事業実施区域は、米軍が航空機燃料の備蓄基地として使用していたことから、区域内の地上や地下に複数のタンクが設置されています。

また区域の東側は、金沢の旧海岸線の崖地が広がっています。

続いて、主な経緯について御説明します。

計画地は、昭和23年に旧日本海軍の施設が米軍により接收され、その後平成17年に小柴貯油施設の陸地部分全域と制限水域の一部が返還されました。

横浜市においては、平成19年に横浜市米軍施設返還跡地利用行動計画を策定し、平成20年小柴貯油施設跡地利用基本計画を策定し、都市公園として利用することを決定しま

した。

そして、平成26年5月に小柴貯油施設跡地公園基本計画（案）について市民意見募集を行い、同年7月に基本計画を策定しました。

画面には基本計画をお示ししています。

公園のテーマは緑からつくり育む環境体感公園です。

整備の方針についてですが、広場を中心とした緑の広場空間創造エリア、農体験等を行う里山空間再生エリア、現存する樹林地等を保全する「自然環境保全エリア」、既存タンク等を活用した活動・体験・学習エリア、以上の四つのエリアに分けて段階的に整備を行う予定です。

次に、横浜市環境影響評価条例における位置付けについて御説明します。

今回の事業は、横浜市環境影響評価条例において、第1分類事業に該当するため、環境影響評価の対象事業となります。

また、条例第46条で、環境影響評価の手続は、都市計画決定権者が都市計画の決定又は変更をする手続とあわせて行うとしており、現在都市計画決定権者が環境影響評価の手続を行っています。

次に、環境影響評価の手続の流れについて御説明します。環境影響評価制度では、手続の進捗に従い、配慮書、方法書、準備書、手続書の4段階で図書を作成し、手続を進めます。

配慮書は、事業の計画を立案するに当たり、環境の保全について配慮すべき事項について検討を行い、その内容を記載したものです。

方法書は、環境への影響を調査、予測、評価する項目や、調査、予測の手法などを記載したものです。

準備書は、方法書等に基づき、環境への影響を調査、予測、評価した結果などを記載したものです。

評価書は、市長や住民等の意見を踏まえ、準備書の内容に検討を加え、環境影響評価の最終的な評価を記載したものです。

手続の実施状況と今後の予定について御説明します。環境影響評価の手続については、方法書の手続が完了し、現在、準備書を作成するための自然環境などの調査を行っています。

方法書の手続では、平成27年1月15日から平成27年3月2日まで方法書の縦覧を行いました。この縦覧期間中に、方法書についての説明会を行っています。また、縦覧の終了までを期限として、意見書の提出を受け付けました。

あわせて、横浜市環境影響評価審査会で、方法書の内容について審議が行われ、平成27年5月15日に、市に対し答申が提出されています。

これらの意見書や答申を受けて、平成27年6月5日に方法市長意見書が公告され、現在、7月6日までを期限として縦覧されています。

今後については、今年度に自然環境調査などを行い、平成28年度に準備書及び評価書の手続を進める予定です。

また、都市計画の手続については、今年度都市計画市素案の作成から手続を開始し、平成28年度の都市計画審議会に付議する予定です。

手続を進めるに当たっては、環境影響評価条例に基づき、公告や縦覧を環境影響評価の手続と都市計画の手続とをあわせて行います。

今後も手続の進捗状況に応じて、都市計画審議会に御報告していきます。

以上で報告を終わります。

●森地会長

ただいまの報告事項3について、御意見、御質問ありましたらどうぞ。

もう既に何度か御報告いただいている事項です。

どうぞ。

●山野井委員

小学生の体験学習で、一泊で行う体験学習がありますが、今上郷の家は非常に利用度が高く、小学校の学校ではとれないようですので、是非こちら辺の公園が計画があるのならば、子どもたちの一泊研修ができる体験学習の場を設けていただければと思います。

一応お願いです。

●森地会長

ありがとうございます。

●環境創造局公園緑地整備課担当課長

今、御指摘いただきました子どもたちが学習できる場の整備ということです。お手元に配付されている基本計画の平面図ですが、こちらで第3期のエリアに、環境学習体験エリア、一番左の上にゾーニングの区分が書いています、1期、2期、3期と書いています、紫で活動・体験・学習エリアというエリアを設定しています。こちらは、今御指摘いただきましたように、環境学習といったような活動をする場ということでして、ただ、宿泊関係は土地利用、調整区域とか様々な利用のこともありますので、まず学習といった場は恐らく提供できると思いますが、宿泊のことも含めて、今後この内容を詰めていく中で、今いただいた意見なども踏まえながら計画づくりを進めていきたいと考えています。

●森地会長

ありがとうございます。

5ページと6ページに図面があります。

そのほかいかがですか。

よろしいですか。それでは、報告事項3についての報告は終わります。

10 その他

● 森地会長

最後に事務局から事務連絡をお願いします。

● 建築局都市計画課調査係長

次回の開催は平成27年8月25日火曜日、午後2時開始を予定しています。

会場は本日と同じ明治安田生命ラジオ日本ビル3階、ラジオ日本クリエイトA B会議室を予定しています。

正式な開催通知は、後日改めてお送りしますので御確認ください。

事務局からは以上です。

11 閉会

● 森地会長

以上をもちまして、第137回横浜市都市計画審議会を閉会します。

本日、長時間にわたり御審議いただきましてありがとうございました。